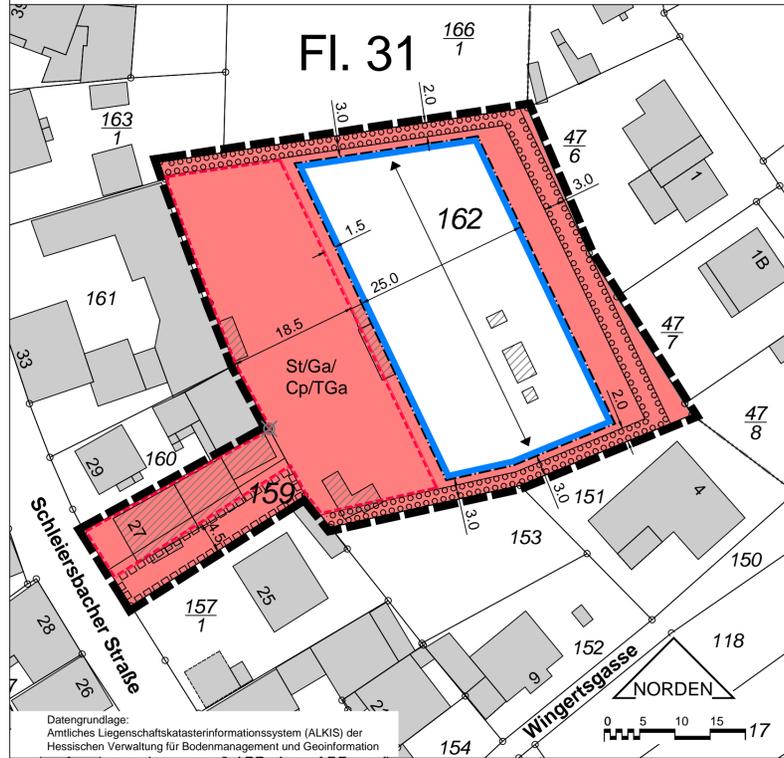


Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplanes „Am Wingertsberg II“ in all seinen Festsetzungen.

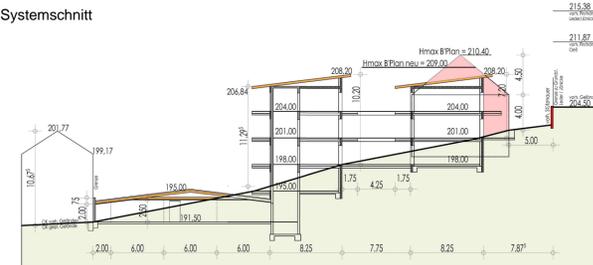


Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

Festsetzungen	Hinweis
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung
	Fläche für Anpflanzungen
	Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen
	Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des/der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flur 31 Nr. 162
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Höhenbezugspunkt, 191,5 m ü.N.N.
	Gebäudebestand lt. Kataster

Systemschnitt



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse: maximal zwei

Offene Bauweise: Es dürfen maximal 24 Wohnungen errichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 209,0 m ü.N.N.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen der Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen und der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, ist die Errichtung von Übergängen (Hauszugängen) zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Terrassen und Balkonen zulässig.

Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Hausanschluss-/Technikräumen, Keller- und Abstellräumen sowie von Anlagen zur Erschließung der Gebäude, wie z. B. Aufzugsanlagen, zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen unmittelbar an die jeweiligen Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Flur 31 Nr. 160 und 161 zu errichten, sofern deren Gesamtlänge entlang dieser Grundstücksgrenzen 70 m nicht überschreitet.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine freiwachsende und geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und zu unterhalten. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand darf 1,0 m nicht überschreiten. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze (Baumhecke) sind zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Die am Ostrand des Grundstückes Flur 31 Nr. 162 vorhandene Trockenmauer ist zu erhalten. Diese ist vor Bautätigkeiten mit einem Bauzaun und undurchsichtiger Folie zu sichern.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die festgesetzten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen erst dann errichtet werden, wenn die auf den Grundstücken Flur 31 Nr. 159 und 162 vorhandenen Zauneidechsen abgefangen und in ein funktionsgerecht hergestelltes „Ersatzhabitat“ umgesiedelt wurden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) nicht überschreiten.

Müllbehälter

Es sind ausschließlich Müllcontainer zur Sammlung der verschiedenen Müllarten zulässig.

Solaranlagen

Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen, Fotovoltaik-Anlagen) ist ausnahmsweise zulässig.

Einfriedungen

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind gemeinsame Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzaune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m beidseits verdeckt werden.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 25 % der Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 25 m² und pro Strauch eine Fläche von 4 m² in Ansatz zu bringen ist.

Hinweise

Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

Eingriffe in den Boden

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Bei Errichtung der Gebäude ist insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Entsprechende bauliche Maßnahmen sollten getroffen werden. Bei der Errichtung der Gebäude sollten insbesondere erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.

Leitungsschutz

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Danach müssen Baumstandorte einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten (DIN 18920). Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzvorkehrungen der Leitungen gegen Schädigungen durch Baumwurzeln vorzunehmen.

Artenschutz

Bauvorbereitende Maßnahmen (Roden von Gehölzen, Einrichten von Baustellen und Lagerflächen, Abschieben und Lagern des Oberbodens) sind zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Die Beseitigung von Höhlenbäumen darf nur während der Winterruhephase (von Fledermäusen) – zwischen dem 1. Dezember und dem 31. Januar erfolgen. Alternativ können die betroffenen Bäume vor der Beseitigung durch fachlich geeignete Personen kontrolliert werden. Bei Nichtbesatz ist der Baum sofort zu beseitigen oder die Höhle zu verschließen. Bei Besatz sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusetzen. Dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Bei der Beseitigung von Gebäuden jeglicher Art müssen locker liegende oder hinterfliegere Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Außerdem sind Gebäuderisse und -öffnungen vor den Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Im Nachweisfall sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusetzen. Dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Bei von Haussperlingen genutzten Gebäuden, die beseitigt werden sollen, müssen die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Als Ersatz von zwei potenziellen Quartierbäumen (Obstbäume mit Höhlen und Spalten) sind vorlaufend zum Eingriff zwei Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld des Eingriffs zu installieren.

Als Ersatz für den Verlust von zwei Höhlenbäumen sind vorlaufend zum Eingriff im funktionalen Umfeld Nisthöhlen aufzuhängen.

Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Quartierverluste von Fledermäusen durch Gebäudeabriss sind als Hilfsgeräte in den oberen Neubauten Fledermaussteine einzubauen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Bruthabitatverluste von höhlenbrütenden Vogelarten (z. B. Haussperling) durch Gebäudeabriss sind an den Neubauten Niststeine als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Ein gruppenhafter oder kolonialer Einbau wird empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

Geeignete Gebäudefassaden sollten mit einheimischen Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden (z.B. gemäß Vorschlagsliste II).

Es sind umweltverträgliche Außenbeleuchtungen zu verwenden.

Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen

Stellplätze und Zufahrten sollten mit wasserundurchlässigen Materialien hergestellt werden. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone erfolgen.

Entwässerung

Die Angaben zur Entwässerung des Gebietes sind dem Kapitel 8.3 der Begründung zu entnehmen.

Niederschlagswasser

Von Dachflächen abfließende und sonst auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen mit Überlauf gesammelt und wieder verwendet werden oder auf dem eigenen Grundstück unter Beachtung des Nachbarrechts zur Versickerung gebracht werden.

Vorschlagsliste I

Acer campestre (Feld-Ahorn) (B)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) (B)
Carpinus betulus (Hainbuche) (B)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel) (B)
Prunus avium (Vogelkirsche) (B)
Prunus spinosa (Schlehe)
Pyrus communis (Wildbime)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(B) = Baum

Es sollten Heister oder Solitärgehölze, 3xv, 14-16 STU oder Sträucher, 2xv, 40-60 H verwendet werden.

Vorschlagsliste II

Clematis (Waldrebe)
Fallopia auberti (Knöterich)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Lonicera caprifolium (Geißblatt)
Vitis sylvestris (Wild-Rebe)

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2018

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 17.12.2018 bis 28.01.2019

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 08.02.2019

Datum _____ Unterschrift _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 08.02.2019 beschlossenen Bebauungsplan „Wingertsberg III“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

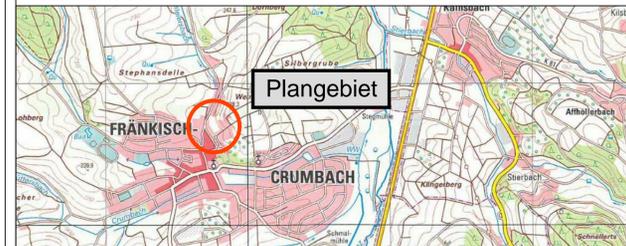
Datum _____ Unterschrift _____

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

Übersichtskarte



Gemeinde Fränkisch Crumbach

Bebauungsplan „Wingertsberg III“

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr. : PB80078-P
Stand : März 2019

planungsbüro für städtebau
göinger_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Lusert

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de